鑑定評価書(平成 28 **年地価調査**) 平成 28年 7月 8日 提出 長田(県) - 1 **宅地-1**

平成 28年 7月 8日 提出

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	山陽	不動	産鑑定	株式会	社					
	-	長田(県)		-1	兵區	車県	兵區	事第3分	科会	Е	氏名	不動	助産鑑	定士	田口	Þ	浩				印
鑑定	它評価	額					11	, 400, 0	00 円	3	1 ㎡当	たり	の価格	<u>\$</u>					17	2,000	円/㎡
1	基本區	的事項													(4)						
(1)	価格田	寺点	7	P成 28年	三 7月 1	I FI	(4) 鑑	定評価	B		平	成 28	年 7月	月 7日	(6)		成 28年 : <mark>線価又は倍</mark>		1;	35, 000	
(2)	実地詞	周査日	<u> </u>	卢成 28年	三 7月 1	日	(5) 価	格の種類	顀		正常	価格			線価	LIC .	倍率種別	17			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価											14 1 12/07				
	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」等		神戸市	長田区本 打3 — 3			16番							②地 (㎡		66)	9法	令上の規	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接i	面道路	め状		⑦供給 処理施			x交通施設 D状況	との		1住 (60,20 準防	0)
		1:2	住宅 W3				浦等が	共同住 混在す		南西8	8. 5m†	道		設状況 水道 ガス 下水	JR∭ 300m	鷹取	<u> </u>			の他) 地区計画 敗地等指 (70, 20	定区域
(2)	①範		東	15 m、i	西 2	20 m,	南	50 m	、北		50 m	2	標準的	り使用	低層自	È宅	地				
	3標	準的画地の	杉状等	間口	約	6.0	m,	奥行	約	11.	.0 m	. ;	規模		6	5	m²程度、	形状	ほぼ長		
近隣地域	④ 地	2域的特性	特記	特にな	۲V)			往	基 5	準方位 m市道	立北 首	8.	交通	i J i	R鷹取 東 300r	駅 n		法令	対象	基準地。	と同じ
			事項					路	i				施設					規制			
	⑤ 地 将	2域要因の F来予測	一般住 底堅く	宅・共同、地価は	住宅・ 緩やか	店舗等 な上昇	が混れ傾向で	Eする自 で推移す	E宅地域	域であ のと予	り、	当面に	はほぼ	現状を	・維持す	-る	ものと予測	する。	なお、	需要は	比較的
(3) 指	│ 長有効	1使用の判定	低層住:	 宅地									(4)	対象基	準地の)	方位				+1.0
		価の手法		例比較沒	生 比	準価格				172, 0	000 F	9/m	ı Î	個別的	要因						
	の適用		収益還	元法	収	益価格				/	F	9/m	i								
			原価法		積	算価格	•			/	F	9/m	î								
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	F	9/m	î								
(6) F	市場の)特性	する中	給圏は、 小規模に かるこれは	住宅地 に加え	域。需 、規模	要者に	は近隣⊄ さく値頃)地縁	者をに ら需要	まじめ §は底	とする 堅く、	5神戸 地価	i市内の iは緩や	居住者 かな上	ぎの (等) :昇(各沿線で、 が中心とな 傾向で推移	概ね神 る。交 るしてい	戸市南通アク	南部の圏 フセスが 上地は基	域に存 比較的 準地と
Ī	• 検証 評価額	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	信頼性	のある取 模、間口	引事例 等の条	を多数 件によ	収集し り経済	ンて実証 各合理的	E的な」 りな賃1	比準侃 貸経営	5格を まが成	試算し り立つ	レ得た ⊃賃貸	:。一方 住宅の	、周辺 想定が]に 困	的であり、 はアパート 難であるた	・等の賃 こめ収益	貸物化	‡も見ら	れるが、
(8)	里由	① ■ 代表標		一標準:		を採用)時 点		標準化		ツ検討	1	また]別的		:評価領 対 象基 準	± ₩1		通り決定し 標 街路		0 地	街路	-2.(
公示価	規集とした	標準地番号	. –		4	修正		補正		団の比	要	因の		の規準値	mi)	力力沢	準	§ 0.		交通環境	-1.(
格し を <i>f</i>	ا ا ا	公示価格 1	52, 000	円/m	. -	100. 7 100	- -	100		100 39. 3	_	01. 0]	171,	000		正 _{画地} 行政 その他	τ 0.	0	行政 その他	
(9) 指定基準地	ტ ე	① 指定基準	地番号)時 点 修 正		漂準化	_	域要	要	別的 因の :較		対象基準 の比準値 (円/i	基地 価格 m [*])	力力訳	標 街路準 交通 環境	ξ <u>ξ</u>	地域要因	街路 交通 環境	
準地	検 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	์ [_	100] [100	[100	[00]				正 _{画地} 行政 その他	ζ		行政 その他	
		①-1対象基準							[一般	的要							U離脱問題	等の影			
(10) 全株当価本等が	年票隼面各等からの検討	■継続 前年標準価・ ①-2基準地が点。 ○代表標準 標準地番号 公示価格	が共通地 場合の検 ^{焦地}	170,				③ 価格形成要因の 変動状況	[地域	要因]		交通で 変動に	アクセ はなく		:較的良 !は底堅	と好る	なお、長田な混在住宅				
		②亦動玄	年間	⊥1 9 0 6	半年問	3	06														

平成 28年 7月 8日 提出 長田(県) -2 **宅地-1**

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 有限会社いずみプレーザルオフィス

 長田(県)
 一2
 兵庫県第3分科会
 氏名
 不動産鑑定士
 小林照幸
 印

鑑定	評価	額				6,	420, 00	0 円	1 ㎡当た	りの個	格				49	9, 000	円/mឺ
1	基本的	的事項		"													
(1)	価格田	寺点	平	成 28年 7月	1日	(4)鑑定	2評価日		平成	28年	7月 4日	路	平成 28年 路線価又は (· · ·	4		円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	平原	戈 28年 6月	30日	(5) 価格	の種類	i	正常価	各		備	倍率種別	J			
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	:しての鑑定	:評価							1 1					
		評価額の決定		要旨							ı		T				
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		神戸市長田 「高東町1			66番2	:外				②地積 (㎡)		31	9法	令上の規	見制等
土地	③形	状	④敷地(の利用の現況	兄 5周 状況	辺の土均	也の利用	月の ⑥接	面道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況		更な交通施設 fの状況	足との	(2-	1低車 (50,10 の他)	
		1:1.5	住宅 W 2			住宅、ス混在する		•	3.5m市道		水道 ガス 下水	神戸電 1.6km	鉄丸山				戒区域
(2)	①範	进	東 2	20 m、西	60 m,	南	30 m.	北	30 m	2標準	的使用	低層住	宅地				
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口 約	9.0	m、 ;	奥行 弁	約 14	.5 m,	規模	į	130	㎡程度、	形状	ほぼ長	:方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない			街	基準方(3.5 r	立 北 n市道	交	通 神	⇒電鉄丸 1.6km	山駅	法令	1 化 十砂	氐専(50, 災害警	100) 戒区域
			事項	i 			路			施		1. Oklii		規制	1 1 1 1 1 1 1		
		域要因の 来予測		- は、主とし こものと予測		模の一	般住宅:	 が建ち並ぶ	が地域で、	地域	 要因に格	別の変	動は無く、	今後も当	<u> </u> 	見は現状	を維持
(3) 聶	是有效	使用の判定	低層住宅	三地						((4) 対象基	-	方位				0.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比準価格	f		49, 0	000 円/	′m¹	個別的	要因					
O.)適用		収益還え	元法	収益価格	i		/	円/	′mื							
			原価法		積算価格	i		/	円/	′m¹							
			開発法		開発法に	よる価	格	/	円/	′m¹							
(6) 市	場の	特性	要者の中の高齢化	『心は神戸』	「内の居住 要は弱き	者が多 みで推	い。山) 移し、	麓の既存信 土地は総額	主宅地域で	で駅か 万円台	ら遠距離	にある	市の圏域にること、街路の中心となっ	条件がそ	さや劣を	らことに	居住者
P	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	の収益物	で 一般住宅を の件は散見さ で基準地等の	れる程度	で、賃	貸市場	が形成され	ている。	とは謂	い難い。	よって	目的の取引 収益価格は	が支配的試算せる	りであり ド、比≟) 、アハ 単価格を	ペート等 標準と
(8) 対策とした	見価生格	① 【代表標標準地番号	準地 長日	標準地 -3	②時 点 修 正	_	準化	④地域要 因の比 較	_	の	対象基準 の規準値 (円/۱	西格 ク	補 環境	通 0	.0 地 .0 域要因	街路 交通 環境	+1.0
	_	公示価格	49, 900	円/mi	98.1	-	00	100 [97.8	100	_]	49,	100	正 _画 5 行道 その(政 0	. 0 . 0 . 0	行政その他	
(9) 指定基準地)	① 指定基準	地番号 長日	⊞ - 7	②時 点 修 正		準化	④地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の	対象基準 の比準値 (円/۱		補 環均	通 0	.0 地 .0 域要因	街路 交通 環境	+3.0
準 税	Ħ Ħ	前年指定基	基準地の個 75, 500	西格 円/㎡	98.0		00]	100 [151. 9	100]	48,	700	正 _画 5 行i その(政 0	. 0	行政その他	
(10) 対象基準地の前	5の検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるも	□新規 格 が共通地	51,000 点(代表標:		司一地	③ 価格動[一般的要[に。 に] 山頂	より人 弱い。 齕 の戸	.口は減少	傾向には域で周辺	整備の一方、 あり、住宅 辺環境に目7	需要は東	頁部 3 ☑	区に比し	相対的
一地の前	型 ロリ を 手 ()	一代表標準標準地番号 公示価格		標準地	- 四 / r	-	成要因の	個別的要同	因] 個別	別的要	因に変動	はない。	,				

②変動率 年間 -3.9% 半年間

%

別記	様式第6			鑑定詞	平価	書	(平	成 2	28 年	地位	西調	査)			長日	平成 田 (県)	28年 7 一		提出 宅地-1
	基準地番	号		提出先	;	所属统	分科会	名	業者名	どう	せ鑑定	所							
	長田 (県)		- 3	兵庫県		兵庫第	3分和	斗会	氏名	不動	産鑑定	注士	堂滩	頂さゆり					印
鑑定	!評価額					10, 60	00,000	円	1 ㎡ 当	たりの	の価格						129,	000	円/m ^²
1 :	基本的事項		L.													T			
(1)	西格時点	4	成 28年	7月 1日	(4)	鑑定評	陌日		平	成 28年	年 7月	5日	路	[平成:			105		円/m [*]
(2) 5	実地調査日	平月	成 28年	6月 20日	(5)) 価格 <i>σ</i>	種類		正常	価格			緑価	路線価	又は借 ^区 種別	**			倍
(3)	艦定評価の条件	更地。	としての	鑑定評価															
	鑑定評価額の決定																		
(1) 基	①所在及び地番: 「住居表示」:		_	長田区上池 ∃1−5−		「目23	3番1	0					②地 (㎡)		82)	9法令	上の規	見制等
基準地	③形状	④敷地	の利用の)周辺の	の土地の	の利用	1の ⑥排	接面道路	ろの状況	処	供給	<u> </u>	要な交通		との	(1 中草 60, 20 準防	亨 0)
	1:2	住宅 W2				莫の一船 主宅地場		南原	東7.5m市	道	オオス	以状況 (道 が が が が が	神戸高 1.1km	高速高速	長田		(その	他)	
(0)	① 年	東	50 T	F 50	- +		0 m.	الد	20	(A)+		·	= 7+ A	- (-> Lib					
(2) 近	①範囲 ③標準的画地の		50 m、西		n、南 0 m		∪ m、 行 糸		30 m 4. 0 m		票準的 見模	使用	戸建住	:七地 0 ㎡程	庫	形件	ほぼ長力	- IIV	
近隣地			特にな		U III.	, ,		基準力	i位 北			抽下		高速長日	1		対象基		レ同じ
域	④地域的特性	特記事項					街路	7. 5	m市道		交通 施設	西	1. 1km	可处区口	1 阅人	法令規制	Make	3	_ 1.1.0
-			<u> </u>	E	· >+ ·	EITT)		D 1445 - 40	. 1) 2 %	7-1-1-1		et IN	2. D. ===	. I.I. IIA	141.1-45		1 3- 2 -		2
	⑤地域要因の 将来予測	当面は野	製は最奇! 見状を維	駅からや ^々 持しつつ、	地価	、既には横ば	中小別いで書	見模一般 隹移する	任宅かものと	建ち业 予測さ	Zんた新 Sれる。	熟成 し	た任名	地域で	、地攻	選囚に	犬さなタ	受1亿亿	なく、
(3)	と 有効使用の判定	戸建住写	宅地								1		準地の	方位					+2.0
	記定評価の手法 の適用	取引事	例比較法	比準何	西格			129,	000 F	9/m²	11	固別的	安囚						
٠.	/M型/11	収益還	元法	収益値				/		9∕m²	_								
		原価法		積算值						¶∕m [*]	_								
(6) 市	5場の特性	地元需要供給は	要が大半 売いてい	開発器 戸市長田区 を占める。 る。近隣は 2,500	区及び 高齢 地域及	化、人 びその	須磨図 口減少 周辺で	い等から での売買	区に形 市西部	におじ	 ιた住写 ける住写	包への	需要は	やや弱	いが、	小規模	開発等に	こよる	新規
· 評	は算価格の調整 検証及び鑑定 呼価額の決定の 型由	貸市場	が形成さ	宅が建ちずれていない が、標準は	、状況	下にあ	る。す	また、当	該地域	におけ	ける取ら	引目的	は自己	使用が	殆どで	あり、	画地規模	莫から	も収
(8) 対率とした	① □代表模 記 価 標準地番号 :格	漂準地 長	□ 標準地田 -	修		③標準 補正	-	④地域 因のJ 較	比 要	別的 因の 対	の	象基準 規準価 (円/r	i格 D	標準化補正	街路 交通 環境	0.	0	街路 交通 環境	+4. (+7. (
をた		141, 000	円/mů	[10		[100 [103.		100 [109. 1		02. 0]		128,	000		画地 行政 その他	0.	0	行政 その他	
(9) 指定基準地	① 指定基準	生地番号 長田(県)) – {	②時 修		③標準 補正		④地域要 因の比 較	」 要	別的 因の 対	の	象基準 比準個 (円/r	i格 D	標準化補正	街路 交通環境	0.	0 因	街路 交通環境	+5. (+16. (
地言		基準地の 150,000	価格 円/㎡	102		[100 [101.		100 [120.6		00]		128,	000		画地 行政 その他	0.	0	行政 その他	
(10) 対象基準地の前 年標準価格等が	①-1対象基 前年標準地 らの検討 一型をある。 で表示して表示。 一で表示して表示。 一で表示して表示。 一で表示。 一述。 一述。 一述。 一述。 一述。 一述。 一述。 一述	□新規格 格が共通地場合の検 集地 □	! 129,0 点(代表			3 価格形成要因の	変動[5	一般的要 地域要因 個別的要	3]	域への 駅から してい	住宅記 っややj いる。	需要は 遠いが	弱含ん	でいる。 した住:			活利便性		

公示価格

②変動率 年間

円/㎡

0% 半年間

別記	2様式	第6			鑑5	定評值	西書	를 (平原	戈 28	8年	地位	西調	査)			長	平成田(県)	28年 7月) 一 4		· 提出 宅地−1
		基準地番	:号		提	出先	Ē	所属分	}科会名	3 業	者名	山陽	不動	産鑑定	株式会社	±					
	-	長田(県)		- 4	兵	庫県	兵	庫第	3分科:	会 5	氏名	不動	産鑑	定士	田中	浩					印
鑑5	e評価	額					1	6, 10	0,000	円	1 ㎡当	たりの	つ価格	3					140, 0	00	円/mឺ
1	基本	的事項																			
(1)	価格	寺点	平	成 28年	7月	1日	(4) 鑑	定評	価日		平	成 28年	年 7月	月 7日	谷	[平成 路線価			110,		円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	4	成 28年	7月	1日	(5) 個	格の	種類		正常	価格			線価		率種別				10
(3)	鑑定記	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	平価												I_			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨											I						
(1) 基 淮		f在及び地番st 住居表示」		神戸市長 「五位 <i>/</i>		五位ノ洲3 - 9 -			2番8	6					②地和 (m³)		11	5)	9法令_	Lの規	見制等
準地	3形	状	4敷地	の利用の	現況	⑤周i 状況	<u> </u>	上地σ)利用の	6接	面道路	子の状況		⑦供給 処理施 設状況	_	要な交流 近の状況		との	(6	1 中 ^耳 0, 20 準防	0)
		1:2	住宅 W 2			一般化、中原在する	マスト マスティア アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイ	引住宅	売店舗 ミが混	北東	7m市道	1	;	設仏が 水道 ガス 下水	山陽電 600m	這鉄板 宿	音		」(その作	<u>h</u>)	
10.	(1) h	· —	市	0. 7	.) I	II-	00	(O)1		り使用	に合い	- 1:15 Lil-					
(2) 近	①缸	3四 『準的画地の 】	東	①m、型間口		20 m,) m、1 行 約		80 m		ま存り 一型 見模	加史用	低層住	:毛地 5 ㎡程	中	取4	ほぼ長方	пи	
近隣地域	_			特にな		7.0		× 1	1:	基準方位		7 m			陽電鉄板	-	EI文、		対象基準		と同じ
域	(4)地	!域的特性	特記							市道			交通	北	頻电 め位 東 600m			法令	71,312	, , ,	C 1. 1 O
	0		事項				B . I		路				施設					規制			
		!域要因の i来予測		5舗等が 地価は								現状を	:維持	するも	のと予	測する	。なお	る、需約	関係は比	較的	安定し
(3) ₽	昌右해	使用の判定	低層住?	さ 掛									(4)	计象技	準地の	方位	Ĺ				0.0
		価の手法		」。 例比較法	: E	上進価格				140, 0	000 F	9∕m²	-	個別的							
	の適用		収益還:									<u></u>	-								
			原価法		Ħ	責算価格	•			/	F	9∕m i̇́									
			開発法			開発法に				/		9∕m²									
(6) ī	市場の	特性	台の住き	合圏は、 需要者 と地で、 他と同規	 需給 [3	耐保か比	蚁的.	"到(數	してい	ることの	いり、	地価に	りざ	続さ種	ほい傾	概ね神 らの転 向で推	戸市の 入者に 移して)圏域に は少ない こいるも	存する中 。駅徒歩 のと思料	小規 圏に する	模の住 ある高 。土地
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	取引事例	列を多数 内な賃貸	収集し経営が	ノ、精度 バ成り立	の高っ	い比達 貸住	準価格? 宅の想?	を試算し 定が困難	ノ得た。 誰であ	。一夫 るため	ī、収 v収益	【益物件 価格は	:も散見 :試算し	される なかっ	500)間口等	おいて代 の画地条 市場の実	件に	より経
(8) 公示価格を	見 価 隼 格	① ■代表標標準地番号	漢準地 長	標準± ⊞ -		2時 点 修 正	_	標準補正	1L (4	地域要 因の比 較	要	別的 因の :較		対象基準 D規準値 (円/	西格 グ	標準化補正	街路 交通 環境	新 0.	0 域要	街路 交通 環境	0.0
格 l を f	ر ا	公示価格	.52, 000	円/m		100. 7	-	100 101.	_ .	100 107. 9	_	00]		140,	000	正	画 ^地 行政 その他	t 0.		行政 の他	
(9) 指定基準地	ο Ο	① 指定基準	-		2)時 点 修 正	-	標準 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 対		対象基 ² D比準値 (円/	西格 グ	標準化補正	街路 交通 環境	<u> </u>	域要	街路 交通 環境		
準 地 詰	 対	前年指定基	基準地の	価格 円/m	î [100] [100] [100	[00				正	画 ^地 行政 その他	t		行政 の他	
(10) 対象基準地の前	丰票集画各等い らの検討	①-1対象基準継続 前年標準価の ①-2基準地点)で表標準地点)で表標準地の示機を 標準地分析を ②か動物を	■新規格 格が共通地 場合の検 単地 [140, (点(代表		地等と同 - 円/m		③価格形成要因の	変動(地	般的要[域要因] 別的要[]	行きに 長田区 動はな	で西部	不透明 に存す 需給関]である	。なお の混在 ぼ均衡	3、長日 :住宅地	3区の人 地域で、	、響により、口は減少地域要因	傾向	にある。

平成 28年 7月 8日 提出 長田(県) - 5 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	亨	「属分	科会名	業	者名	山陽	不動産	鑑定株	式会社					
	-	長田(県)		- 5	兵庫	車県	兵	庫第3	分科会	氏	:名	不動	産鑑定	生	田中	浩				印
鑑定	2評価	額					1	5, 600	, 000	円 1	m³当	たりの	D価格						153, 000	円/mឺ
1	基本的	的事項													(0)					
(1)	価格問	寺点	平	成 28年	三 7月 1	. 日	(4) 鑑	定評值	五日		平月	戊 28年	平 7月	7日	122	平成 28 各線価 Σ			120, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	平	成 28年	三7月 1	. 日	(5) 価	格の種	重類		正常	西格			価	倍率				ID
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨															T	
(1) 基	O	在及び地番s 住居表示」等		神戸市長	長田区月 町1-1			451	番3外						②地積 (m²)	i (102)	⑨法令上の	規制等
準地								- 11k - 10 :	till o	@++=	C/ X 04	. Ф.И.У.	п	ш 48		` ******	+ <i>+</i> -=π. 1		1 🕆	1重
	3形	; 状	4) 敷地(の利用の)	り おけん 大沢		:地の	利用の	6接面	回退路	が状況		供給 理施	_	な交通 の状況		<u>-</u> 0)	(60, 2	200)
													設	状況					(その他)	•
		1:1.5	住宅 W 2				規模- 山手の			南西6	m市道	Ī			神戸高 600m	速高速	長田			
														水						
(2)	①範	i囲	東:	30 m、 🛭	西 3	30 m,	南	50	m、非	; {	50 m	②相	票準的包	使用 化	低層住?	宅地				
	3標	準的画地の刑		間口	約	8.0	m,	奥行	約	13.	0 m	、	見模		100	m²程度	₹.	形状	ほぼ長方形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	211					表準方位 方道	北	6 m	交通	神戸 北 6		速長田	駅	法令	対象基準地	也と同じ
			事項	 					路				施設	10.0	OOOIII			規制		
	©#	対要因の	由小相は	世の戸建	:住宅を	山心	・ナスク	士宅 ₩	はでき	5 n 当	面けり	∓ <i>l</i> ∓FE	1 比 た 維	性よる	スまの!	予測す	- ス	tata	需要は比較に	か 体取 /
		来予測	地価は終	爰やかな	上昇傾	向で推	能移する	るもの	と予測	ッナ、 いする。	штат	\$1\$·91	L-D-C C 1/14	-14) (2007	- 11001/	20	, a, a, o,	III & (& PU +X)	7)赵玉 ((
(3) 指	是有效	使用の判定	低層住名	芒地									(4) 対	⋬	単地の	方位				+1.0
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事	例比較法	生 比	準価格	<u> </u>			153, 00	00 F		個	別的團	要因					
0	の適用	I	収益還:	元法	収	益価格	š			116, 00	00 F]/m²								
			原価法		積	算価格	<u> </u>			/	F]/m²								
			開発法				こよるイ			/]∕m [*]								
(6) ਜ	市場の	特性	ね神戸ア	†中西部 り徒歩圏	「の圏域 内にあ	に存す って信	^る中/ ニ環境`	小規模 も比較	住宅地 的良好	⊍域。需 ♂なこと	要者! から!	は神戸 需要は	市内の は底堅く)居住ā 、地信	皆等が彡 西は緩々	多く、圏 さかな上	外か	らの転	線等の各沿流入者は少ない 移している。	八。区内
	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	中小規格を試算し	単一般住 上得た。	 宅の多 一方、	い山手 周辺に	この住宅	宅地域 ンショ	で、同 ン等も	 引一需給 っ見られ	圏内の	の類化規範	地域に 性のあ	存する	る取引事	 事例を多 は少なく	(E	れを基	精度の高い 礎に求めた 採用し、下	又益価格
Į	東田 "		②の変動	動内容を 	吟味の	うえ、	鑑定	評価額	を上記	己の通り	決定	した。				1				(10)
(8) 公表	見価	① ■代表標標準地番号	準地	標準5	地(2))時 点 修 正	-	標準化 補正	_ _	地域要 因の比	⑤個 要	別的 因の		象基準 見準価		標準化補	街路 交通	0. 0.	0 地 街	
公示価格を	集 格 上		長	田 -	4					較	比		(1	円/m	f) 訳	補正	環境	0.	0	竟 0.0
恰 (を <i>t</i>	1	公示価格			[100. 7]	100		100	[10	1.0]		150.0		"	画地 行政	+1. 0.		
(0)		1	52,000	円/m		100	-	101.0] [100]		00		153, 0		₹	の他	0.		
(9) 指 <i>た</i>	j۱	① 指定基準	地番号		2)時 点 修 正		標準化 補正	-	地域要 因の比	⑤個	別的 因の		象基準 北準価		標準化補	街路 交通		地域交流	
指定基準地	D D			-							比		(1	円/m		補正	環境		_	竟
华 范	対	前年指定基	基準地の	価格	[]	100		100	[]]				"	画地 行政		行i そのf	
		0		円/m	า๋	100	[] []		00		,		1	の他			
(10)		①-1対象基準 継続	隼地の検 ──新規					3	L-	般的要因									響により、:	
対象料	手ら	前年標準価格			000円/		= '''	価	変 動 [地	 ≉≖~°			1 LH	1. / \dagger =	b ` `	1	· - -	** \~ \.	- خارارا ج	ıl. 14
基準	集検 計	①-2基準地点)である場	易合の検	討		時と	司一地	竹	勁 [地: 伏 況	或要因]						ごする↓ 要は比較			宅地域で、	地域要因
地が	手票単面各等い	■代表標準標準地番号	基地	標準 地 長田	也	-	- 4	格形成要因				.								
前が)\	公示価格	各		52, 000		_	ص ص	[個)	引的要因	1]	固別的	要因に	「変動!	はない。					
		②変動率	年間 -	+2.0%	半年間	+(). 7 %													

平成 28年 7月 8日 提出 長田(県) **-**6 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	先	所属分科	会名	業和	者名	村本っ	不動産鑑;	定士	事務所						
	-	長田(県)		- 6	兵庫	1県	兵庫第3分	分科会	氏	.名	不動	産鑑定士		村本	健次					印
鑑定	評価	額					7, 700, 0	000 円	1	m [°] 当	たりの	価格						148, 0	000 F	¶∕m [*]
1	基本原	的事項		•										(0)						
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	7月 1	日 ((4) 鑑定評価	日		平成	文 28年	三 7月 7日	3	路 -	平成 28 各線価又			115,		円 <i>/ m[*]</i> 音
(2)	実地記	凋査日	平	成 28年	7月 1	日 ((5) 価格の種	類		正常促	西格			価	倍率和				<u>'</u>	н
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評値	西							,	,						
		評価額の決定												O				0.1.4		
(1) 基準地	-	f在及び地番s 「住居表示」等			長田区西 11		丁目7番3						(②地積 (㎡)	i (52)	⑨法 令.	上の規	制等
地	3形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	2の土地の利	用の(⑥接面	ī道路(の状況	元	施		な交通が の状況	施設と	<u>:</u> の		1 住居 30, 200 準防	
		1:2.5	住宅 S 2				E宅、アパー 昆在する住宅	1,	南東4.	.5m市	道	水道ガス下水		山陽電: 00m	鉄西代				60, 180))
(2)	①範	囲	東	75 m、 🛭	5 4	5 m. [南 45 m	、北	8	80 m	②標	準的使用	1 但	S 層住	宅地					
近隣地	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	4.5 r	m、 奥行			0 m.	規	模		50	㎡程度	. :	形状に	ほぼ長方	形	
地 域	4地	域的特性	特記	特にな	:11		往	基準化	隼方位 4. 5	m市ì	首	交通	山陽電 有西	電鉄西 方 500	代駅		法令		引 作 作 修	180)
			事項				路	\$				施設					規制			
		2域要因の 子来予測					宅地域として 住宅需要が見									相対	的に良好	好な住場	環境を	有しな
(3) 量	是有效	使用の判定	低層住宅	产地								(4) 対象	基準	地の	方位					+2.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格		1	48, 00	00 円	∕ m ^t	個別	的要	因						
)適用	j	収益還	元法	収	益価格		1	06, 00	00 円	∕ m [*]	-								
			原価法			算価格					∕ m [*]	-								
(6) 市	「場の	特性	ある。氰	需要者は 目応の住	囲は山 神戸市: 宅需要	場電鉄ス 長田区ス が見込る	よる価格 本線及び神戸 及びその隣接 まれる。土地	夏区内の)居住	線で、 者が丿	ヒ半を	占め、地	縁者	による	5引き合	いも	多い。ナ	地価は値	[頃感]	から底
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	上の地位 て土地耳	ffi形成が 対得の資	なされ [*] 金コス	てきた トが明	る比準価格に ことを背景と 確に意識され 価額を上記の	こしてい いていな	いる。	対象基 判断さ	こる収 基準地 される	益価格が は居住の ことから	乖離 快適 、代	したが i性を重 法表標 ²	バ、これ 重視する 隼地から	は永年 住宅 検討	年にわた 地域に した価格	たり本来 あり、収 各との均	その収え益性に対象を	益性以 に対し 踏まえ
(8) 公示価格を	見価性格	① ■代表標標準地番号	準地 長	──標準±		時 点修 正	③標準化 補正	④ 因 較	の比	⑤個》 要[比	因の	⑥対象基 の規 ² (円		各内内	準化補品	街路 交通 環境	0. (0. (0. (域要因	街路 交通 環境	+2. (+1. (0. (
		公示価格 1	52, 000	円/m	. –	100.7	[100 [101.0]		00 4. 1	[102 10	2.0]	14	l8, 00	00		画地 行政 の他	+1. (0. (0. (7	行政の他	+1. (
(9) 指定基準地))	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正	③標準化 補正	④地址 因 Ø 較	或要 の比	⑤個》 要[比	因の	⑥対象基 の比率 (円.		各内内	準化	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
準制地言	计	前年指定基	基準地の(西格 円/m	f [_	100] [100	[00]	[]					画地 行政 の他		7	行政 の他	
(10) 全様準価格等が	らの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるは □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	147, (③ 価格形成要因	[一般的		村及	として 目対的	の人口が 、地勢が に良好な 宅地域と	平坦:住環	【なエ】 「境なれ	Jアの人 ぶら、そ	.口は ·の値!	既ね安気	定的であ ら相応⊄	oる。 o需要2	が見込
前が	F N	標準地番号 公示価格 ②変動率		+0.7%	半年間	- 円/㎡	1	[個別的	的要因	1] 值		要因に変 適性が優		ない。	南東側	接面`	であり、	日照•	通風	等、居

平成 28年 7月 8日 提出 長田(県) **-**7 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	当	美者名	どう	せ鑑定	所							
		長田(県)		- 7	兵	車県	兵庫	第3分	分科会		氏名	不動	産鑑に	定士	堂滩	頂さり	Þり				印
鑑定	評価	額					15,	, 600, 0	000 F	9	1 ㎡当	たりの	D価格						74,	000	円/㎡
1	基本	的事項	I	"																	
(1)	価格	寺点	平	☑成 28年	三 7月 1	日 ((4)鑑5	它評価	日		平月	式 28年	年 7月	5日	(6) 路 線		戊 28年		60,		円/m [*]
(2)	実地詞	周査日	平月	成 28年	6月 20)日	(5) 価料	各の種	類		正常	価格			緑価		価又は信 音率種別				倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											口午作五小				
		評価額の決定				-															
(1)	①所	i在及び地番	並びに	神戸市	長田区西	5山町4	1丁目	7番							②地	積	21	1	9法令	上の	規制等
基準	ı	住居表示」等	等	「西山	町4-4	4 - 16	3]								(m²)) (()			
地	3形	状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周辺 状況	辺の土地	地の利	用の	6接	面道路	予の状 流	処	0供給 0理施 0状況		要な3 近の4	交通施設 伏況	との	(その	1低 60, 15 準防	50)
		1:1.2	住宅 W 2				莫一般(争な住			北東	4.2m市	i道	プ	k道 ガス ド水	神戸高 1.5km		高速長田		土砂ジ	災害警	郊区域
(2)	①範	囲	東	70 m、i	西 :	20 m.	南	30 m	n、北		0 m	2	票準的	使用	低層住	宅地	1				
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	13.0	m,	奥行	約	16	6.0 m	、	視模		20	0 m ²	程度、	形状	ほぼ長力	7形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	\$V\			往	基 1	準方 . 2	位 北 m市道		交通		⇒高速飛西 1.5k		長田駅	法令		専(60 医室	, 150) 戒区域
			事項					路					施設	4FR	≝ 1.5k	VIII		規制	2.00		/N E
	多地	!域要因の !来予測	当該地域	- 或は既に 伏を維持	中規模	一般住	宅が建 含んで	ち並ん	しだ利 よろも	便性に	こやや	難のあれる。	る住宅	宅地域	で、周	辺で	は宅地分	】 注譲が見	しられるも	500)、当
/2\ E								,,,,,					(4)	公会 甘	準地の	方	位				0.0
		使用の判定 価の手法	低層住宅		+ LL	準価格				7.4	000 P	∏ ∕m²		对家基 固別的	. –						
)適用		収益還	例比較活		华価格 益価格						9∕m 9/m²									
			原価法		-	算価格				/		<u>√</u> 9⁄ m²									
			開発法		開	発法に	よる価	 i格				<u>-</u> ∃∕m [*]									
(6) 큐	方場の	特性	地元需要新規供給	要が大半	を占め ている	る。少 。近隣:	子高齢 地域及	化、 <i>)</i> :びその	人口減 D周辺	少等を	から市 売買の	西部に 中心価	.おけ. 「格帯!	る住宅 は、2	への需 00m	要は 程度	やや弱い の土地で	ゝが、 月	『の居住る 、規模開発 『 0 0 万日	後等に	こよる
	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	収益価権	各は低位	に試算	された。	。また	.、新規	見投資	目的	での取	引も歿	おど見る	受けら	れず、	居住	の快適性	生が重視	えされてい 見される(と上記の)	主宅地	1域で
(8)		① ■代表標		標準	地 ②	時 点	3桿	標準化	4 ±	也域要	更 5個	別的	⑥対	象基準	基地	標	街路		. 0 地	街路	§ 0.0
公示価格を	見価	標準地番号	長		2	修正	補	龍正		因の出 蛟		因の .較		規準価 (円/r	ΙĮ	万ち 標準化補	交通		. 0 域 要 因	交通 環境	
個も			K	Щ	_		_				_			(口/ 1	11/	正	画地		. 0 🔼	行政	
۱. ۍ	_	公示価格	75, 000	円/n		98. 7	~ I —	100 100]		$\frac{100}{100}$		00]		74,	000		行政 そのff		. 0 . 0	その他	0.0
(9)		 1) 指定基準 	地番号		(2	時 点	3根	票準化	④ 地	2域要	⑤個	別的	6対	象基準	≛地 ∠	標			地	街路	 }
指定基準地)\	·		_		修正	l -	龍正	因	の比	要	因の	の	比準個	西格 💆	万月 標準化補	交通	<u> </u>	域要因	交通	i
基準	D 食								較	ξ	比	較		(円/r	m [*])	補	環境		因	環境 行政	
地言	1	前年指定基	基準地の [・]	価格 円/n	<u>.</u>	100] _	100	, ₋	100	1 1	00					行政	女	4	その他	
		①-1対象基準	進地の給		'	100	L		 [一報	的要	-		一 一面部4	各区の	人口は	減少	その作 ほうにき		三活利便性	生の生	:ろ地
(10)		継続	新規	Į	_			3	L 132								でいる。	, , , _	210 1 7 7 7 1	1	, 0, 0
対象機	手 らの	前年標準価額 1)-2基準地方			500 円。 表煙進4		1 — t+b	価変格動	: : ! [+#\+=	【要因	1 1	Eロみ、た	の児童	継がな	. n	見欠ルテ	#5 ₹ タ /	,独型	各条件もほ	白ノチ	11.17-
基準値	E 検 西討	<u>点</u>) である [±]	場合の検	:討		2 -4. C IH	טיי .	格形成	LICIE	▼ 女囚							吸も多いにある。	、、	コホけもに	ベ / 1	· · / _
対象基準地の前	各	■代表標準 標準地番号	产地	 標準 均 長田	ᄖ	_	2	罗 因		ıı d∕h arr	⊞1 ·		सम्बद्धाः	ァボギ	11++11.						
削が),	公示価本	各		75, 000	円/mi	_	の	LI回为	削的要	囚」	直別的	J要因(ご 変動	はない	0					
		②変動率	年間	-2 . 0 %	半年間	- 1.	3 %														

平成 28年 7月 8日 提出 長田(県) -8 **宅地-1**

		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	松邮	奇不動産	鑑定列	Ť					
	-	長田(県)		-8	兵原	車県	兵庫	軍第3分	科会	氏	名	不動	産鑑定士	-	松崎』	主二				印
鑑定	2評価	i額					39	, 500, 0	00 円] 1	m³当†	こりの	価格					112	2,000	円/㎡
1	基本區	的事項																		
(1)	価格田	侍点	4	龙成 28年	- 7月 1	. 日	(4)鑑5	定評価日	3		平成	28年	5 7月 4	∃ (j	洛│ ̄	平成 28年 各線価又は	' . ' -	g	0,000	円/m [*] 倍
(2)	実地記	調査日	平月	成 28年	6月 27	7日	(5) 価村	各の種类	頁		正常促	格		1	泉田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	倍率種別				10
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																
(1) 基準地	-	f在及び地番s 「住居表示」等		神戸市長	長田区海 甬 2 - 2			1番1	力					_)地積 (m ⁱ)	i 31	53	9法	令上の持	規制等
地	③形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路 (の状況	⑦供 処理 設状	!施		な交通施記 の状況	足との	(7	準工 (60, 20 準防 の他)	00)
		1:1.5	共同住宅 LS2	宅		住宅	、共同 舗等が	規模一般を担任宅の限定を表す。	中	東4. 4r	m市道		水道 ガス 下水	51	戸市' 0m	営地下鉄苅	藻		•> (E)	
(2)	①範	題	東	50 m, E	西 2	20 m.	南	70 m	、北	2	20 m	2標	準的使用	用 低	層住名	宅地		-		
	3標	標準的画地の	形状等	間口	約	13. 0	m,	奥行	約	27.	0 m,	規	 模		350	㎡程度、	形状	ほぼ長	:方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 . 4 m		:		神戸市 北方:		下鉄苅藻駅	法令	準	工(60,2	200)
			事項					路	.]	施設	,2,0			規制			
		1域要因の 子来予測						この中に	店舗	等が混	在する	住宅	地域であ	あり、	当面に	は現況通り	推移する	らものと	: 予測す	る。地
(3) 揖	是有效	が使用の判定	低層住名	宅地									(4) 対象			方位				+1.0
(5) 銀	監定評 D適用	評価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格	ř			112, 00	00 円	∕ m [†]	個別	的要	최					
	ノ心ハ	1	収益還:	元法	収	益価格	Ş.			68, 10	00 円	∕m [*]								
			原価法		積	算価格	Š			/	円	∕m [*]								
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	円	∕ m [†]								
(6) 市	お場の)特性	地域では	ある。需	要者の考えら	中心はれる。	に、長田 旧来か	目区及ひ いらの既	「兵庫 [存の)	区内の 混在住	居住者 宅地垣	が大	半である	5が、	規模0	山陽本線沿 の大きい画 ている。 取	地につい	ヽてはテ	う内の不	動産業
	・検証	「格の調整 E及び鑑定 [の決定の	意思決定	定する需	要者が	多いと	は言え	ず、自	用目	的での	取引が	3中心	である。	よっ	て、「	るものの、 市場の実態 西額を上記	をより反	で映した	上比準個	性から 格を標
(8)		① □代表標		標準均	也 ②	時 点	3棋	票準化	4 #	地域要	5個5	别的	⑥対象			標街	路 0.	. 0 地	街路	+5.0
公示価格を	見価	標準地番号	_			修正		甫正		の比		因の		準価格	囚	準 交流	通 0.	. 0 域要	交通	
価も格し	-		長	田 -	6				較	₹	比輔	!交	(円	∕m")	訳	補環:		.0 因	環境 行政	
を †	Ξ.	公示価格 1	43, 000	円/m	. -	100	-	100]	-	100 29. 0]	101		1	12, 000)	行っての	政 0.	. 0	その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3棋	票準化	4地	域要	5個5	别的	⑥ 対象			標街	路 0.	. 0 地	街路	+3.0
指定基準地)\		長	田 -	5	修正	袝	甫正		の比		因の		準価格	囚	標 街洋 交流 環流		.0 域要	交通	
基準	り 剣								較	•	比輔	!交	(円	∕m³)	訳	補環:		.0 因	環境 行政	
地言	1	前年指定基 1		価格 円/m		102. 0 100	- -	100		100 36.3]	101		1	12, 000)	行i その	政 0.	. 0	その他	
		①-1対象基準							<u> </u>	的要因]					こある。景	気は緩や	かな匠		にある
(10)		■継続	新規	_				3			カ	、宅	地需要の)回復	及び均	他価の上昇	には至っ	ていた	ない。	
対象基準地の前	手票集団各等 らの検討	前年標準価 ①-2基準地点)である ^は 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			司一地	価格形成要因 変動状況	[地域	要因]						他域で、外 犬況は安定				が、供
前力)\	標準地番号	各	円/n	'n	0	[個別	的要因	1] 個	別的	要因に変	変動は	ない。							
		②変動率	丘 問	0 %	坐在問	₹	%													

平成 28年 7月 8日 提出 長田(県) 5-1 **宅地-1**

		基準地番	 :号		提出	先	所属:	分科会	名 :	業者名	村本	不動産	鑑定	上事務所		区	:田(県)	ə -	- 1	七地一
	-	長田(県)		5-1	兵庫	県	兵庫第	3分和	斗会	氏名	不動	」	生士	村本	、 傾	沙				印
鑑定	評価	i額					15, 50	00,000) 円	1 m³≝	たりの	の価格						22	8, 000	円/㎡
1 ;	基本區	的事項																		
(1)	価格田	持点	中	成 28年	7月 1	日	(4) 鑑定評	平価日		平	成 284	年 7月	7日	一路		^{戈 28年} 価又は保	· · · · · -	18	30, 000	円/㎡ 倍
(2) 5	実地記	調査日	華	成 28年	7月 1	日	(5) 価格の)種類		正常	価格			線価		当本種別				1=
(3)	艦定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評値	西														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」			長田区浪 丁2 - 1		2丁目23 2」	3番						②地 (㎡)		68)	9法	令上の	規制等
基準地	3形	/状	④敷地(の利用 <i>の</i>)現況	⑤周〕 状況	辺の土地の	の利用	(の) (⑥持	接面道路	各の状況	処	供給 L理施 と状況	_	要なる近の物	交通施設 犬況	との		近雨 (80, 4 防少	00)
		1:2	店舗兼	<u></u> 住宅					, , , ,	頁15m市	道	オス	道が水	JR鷹 80m	톻取			. (そ	の他) (100, 4	400)
(2)	①範	5囲	東	50 m、2	5 15	5 m,	南 4	5 m,	北	25 m	2 †	票準的 [·]	使用	中層店	舗兼	住宅地				
近隣	3標	標準的画地の研	l 形状等	間口:	——— 約	6.0	m、 奥	行 糸	5 1	2.0 m	· 、	 見模		70	0 m ²	程度、	形状	ほぼ長	- 方形	
地 域	4地	地域的特性	特記	特にな	:11			街	1 5 m	市道		交通	J I	R鷹取馬 東方 80	訳)m		法令	近	商 (100 防火	
			事項					路	; ! ! ! !			施設	1737	K)) 00	,III		規制		1242	
-		地域要因の 好来予測	店舗兼装後地を存	- 共同住宅 有する在	を主とし来商業は	した駅也とし	前の在来 て、地価	商業均は堅調	- 地域であ 間に推移	り、当 すると	分は棚子測す	既ね現場	犬を維	持する	と予	測する。	人口推	移が村	既ね安気	ど的な背
(3) 最	人有效	か 使用の判定	中層店舗	補兼住宅	地									準地の	な	(V)				
(5) 鑑	定記	価の手法	取引事	例比較法	比	隼価格			228,	000 F	¶∕mឺ	- 1	固別的	要因						
0.	適用	1	収益還:	元法	収益	益価格			187,	000 F	∄∕mื									
			原価法		積算	算価格			/	F	∄∕mื									
			開発法				よる価格		/		¶∕m [*]									
(6) 市	場の)特性	の中心に成が進ん	は地縁的 しでいる	選好性? 中心部?	を有すの商業	中西部の る事業者 地域は集 価格帯は	等でま 客の面	ある。区 面から比	内の商 較的安	業地域 定して	は全般のこれる だ	り商圏 び、そ	は広域 れ以外	的なの地	ものでに 域では罪	はなく、 §要が弱	背後はい感力	也が発月	屡及び熟
部	検証	6格の調整 E及び鑑定 €の決定の	されてい替不動産	いること 産の水準	を背景。等を念頭	として 質に生	準価格に いる。 な事 引事例を	象基準	틛地は集 昇目的か	客性がら市場	格別高 参入す	哥くない □ると¥	ハ商業 判断さ	施設を れるた	主とめ、	した商業 代表標準	≹地域で 售地から	、需要 検討	要者の多	多くは代
(8) 公示価格をした	見価性	① ■代表標標準地番号	漢準地 長	□標準± 田 5-		時 点修 正	③標準 補正	-	④地域 因の」 較	北 要	別的 因の 記較	の	象基準規準値	格力	りル	街路 交通 環境	<u>新</u> 0.	0 域要	街路 交通 環境	<u>¥</u> +1.
格をた	=	公示価格	303, 000	円/m	. -	100. 3] 100		100 [133. 9	-	100]		227,	000	誰	画 ^均 行政 その他	- 女 0.	0	行政	
(9) 指定基準地)	① 指定基準	地番号	-	-	時 点 修 正	③標準補正		4 地域男 因の 較	∠ 要	別的 因の 比較	の	象基準 比準値 (円/r	格	標準化補正	街路 交通 環境	竟	地域要因	街趴 交通 環境	新
準 材 計	Ę †	前年指定基	基準地の(価格 円/m	[_	100] 100]	100	[]				TE.	· 画地 行政 その他	攵		行政その他	
(10) 対 年 象 超	らの	①─1対象基準 継続 前年標準価	□新規 格	227, 0	000円/		③ 価	i 変	一般的要		として	、地勢	勢が平	坦なエ	リア	の人口に	は概ね安	定的	である。	成を中心
対象基準地の前	検討る	①-2基準地 点)である ¹ 一代表標準 標準地番号	場合の検		–	等と同 -	形成要因		地域要因 個別的要		客とす	「る商	業地と		潜在	安定して 的需要が		後地位	主民を言	きたる顧
נים ו		公示価格		+0 4 0 4	半左門	円/m	₁	, ["	14771日73多	/E4]	IEI까IH	,女凶(- 火勁	10'AV	0					

別記	2様式	第6			鑑定	評価	書	(平成	28	年	地佃	調査	查)			長	平成田(県)			日 提出 宅地-1
		基準地番	·号		提出	出先	所属:	分科会名	業	者名	村本る	下動産銀	監定:	七事務所	听					
	-	長田(県)		5 - 2	兵區		兵庫第	3分科会	B	E 名	不動	産鑑定	士	村本	、 健	沙				印
	2評価						106, 00	00,000 F	円 1	1 ㎡当:	たりの	価格						30-	4,000	円/mឺ
		的事項					4\ ATL -L =-							(6)	Foot -	A 00 F		9/	10, 000	□ /m²
(1)	価格的	寺点 ——————	7	平成 28年	7月 1	日 (4	4) 鑑定評	平価日		平瓦	艾 28年	三 7月 ′	7日	(6) 路 線		^{艮 28年} 価又は(· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	4.	10,000	円/m [*] 倍
(2)	実地記	周査日	7	平成 28年	7月 1	日 (5)価格σ)種類		正常值	西格			線価	侰	告率種 別	J			
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価														
_		評価額の決定			- m - +	\ mz \ \\	TD 4	0.076.0	<i>t</i> -1					@uk:	r±	0.5		@\±	^	±= #+1 ##
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」		_		公野 迪 1 5 - 1 6		3 3 番 6 ⁄	γ.					②地 (㎡)		35)	9法	令上の	規制等
地	3形	状	4 敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	!の土地の	の利用の	⑥接页	面道路	の状況	処理	供給 理施 伏況	_	要な3 近の4	交通施設 犬況	との		商第 (80,5 防ク	00)
		不整形 1:2.5		事務所 6 F 1 B	}		の店舗 並ぶ駅(域		南西2	27m市道	<u> </u>	水i ガi 下z	ス	J R第 130m	乔長田	1		_ (~	の他) (100, 5	500)
(2)	①範	· ·	東	30 m, Z	T F	55 m、 肾	5 0	30 m、北		95 m	② t=	準的使	· ##	中層店	全出土土					
	-	:四 準的画地の 		間口:		13.0 n		·○ ····、』 行 約		0 m,		模	ΣЛЗ			· 程度、	形状	ほぼ長	 方形	
近隣地域	(<u>a</u>) tit	.域的特性	特記	特にな	: ()				2 7 m †	片道		交通		R新長I			法令	商	業(100,	
以		2-20 H 3 4 T	事項					路				施設	北西	5方 13	30m		規制		防火	
	@ u	L****			- feeter 3 N	7-1- 7- 37- 3	N		47.15	d about 1.1					2		_ i	PM	bat.	N before it. also
		!域要因の i来予測	中局増景に、	の店舗ビ 駅からの	ル等か 接近条	建ち亚& 件を活か	で問業地	域である 業地域と	。起爆してさ	を削りなる らなる	な変動る需要	要因は の顕在	見党 化が	けられ 期待さ	ないれる。	ものの、	育後地	2の発度	と・ 熱力	以等を背
(3) ₽	昌有効]使用の判定	中層店	金浦								(4) 성	多其	準地の	形	状				0.0
		価の手法		例比較法	比	準価格			304, 0	00 F			別的							
	の適用		収益還	元法	収	益価格			265, 0]∕m²									
			原価法		積	算価格			/	F.]/mឺ									
			開発法	-		発法に。			/]/m²									
(6) F	市場の	特性	成が進	給圏の範 地域であるい。需要	中心部	の商業均	也域は集	客の面が	4ら比較	的安定	定して	いるが	、そ	れ以外	の地:	域では氰	需要が弱	は準草 ぎである 引い感か	全線道路 う。背後 ぶありそ	各沿い等 後地の熟 Ě展は望
Ī	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	れてい産の水	場の実態 ることを念 とした比	背景と 頭に収	している 益性に対	5。対象 けし先行	基準地は 的な十州	は同一需 1取得コ	景給圏₽ ススト₹	内の商 を意識	業代表 して市	性が 場参	確立し 入する	た商と判	業地域で	で、需要 るため、	者の多 代替性	多くは化	片替不動
(8)		①■代表標		標準地		時点	3標準		地域要			⑥対 象	支基均	E t4th	標	· 往行		. 0 地	街路	各 0.0
公元	規格として	標準地番号	Ē	田 5-		修正	補正		因の比 較	要比	因の ^較		見準低 サンr	P	海 化補	交通環境	-	.0 域要 .0 因	交通 環境	_
個に		= IT-16		. ш - 5			100			_		(1	1/ 1		正	画		. 0	行政	_
ر ے	,	公示価格 3	303, 000	円/m	_ -	100.3	[100	_	100		00]		304,	000		行i その(. 0	その他	也 0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標準	生化 ④绀	地域要	5個	別的	6対象		地	標			地	街路	各
指定基準地	ָ ט ט					修 正	補正	-	国の比 交	要比	因の ^較		と準征 円/r		標準化補正	交通環境		域要因	交通 環境	
準 地	食		き進地の	/ 本 校	г	1	100			г		(1	1/ 1		正	1001	也		行政	አ
,	13	前年指定基	8年地の	が 一円/m	i L	100	[, _] [-	100]	00					行i その(その他	<u>b</u>
		①-1対象基準						[—A	设的要 团	1]	区全体	の人口	が微	減傾向	にあ	る中、「		退及び周	 引辺地垣	成を中心
(10) 対 2	ξĥ	■継続 前年標準価	新規 格		000 円/	∕m [‡]	3					、地劣	W++-	坦なエ	. 9)	V) / L I	J151.4J	(AEP)	<i>: w)</i> ~ .	
対象基準地の前	票の集検	①-2基準地/点) である	が共通地	也点 (代表			一地格形成	i 変 動 [地域 : 状 : 況	或要因]	4	特段の が顕左	変動要	因は神戸	ない。	増加での	傾向の1	背後人□ 商業地域	を見込	人んだ屑	新業需要 ド期待さ
準値	西 討 各	■代表標準		₹ऒ ──標準地	b		成要	說			い頭住	IL U、	TT	마멜라		一一一门	可未地場	くこなる) <u> </u>	が付ける
前が	f り	標準地番号 公示価格	各	長田 3	03, 000	5- 円∕㎡	2 要 医	[個兒	削的要因								が突出し ないと判			下整形地
	-		年間	+0. 7 %	半年間		3 %				(U) (D)	~ 、 49	/ 11 中	дeI	. U 'aJ'	エ くしょ	5 4 °C †!	≠FYI ブ 'o	,0	

業者名

松崎不動産鑑定所

所属分科会名

提出先

基準地番号

平成 28年 7月 8日 提出 長田(県) 5-3 **宅地-1**

	-	長田(県)		5 - 3	兵庫	1県	兵庫	第3分	科会	氏	名	不動	産鑑定	生	松崎	庄二					印
鑑定	它評価	額					19,	100, 0	00 F	1	m³当†	こりσ	D価格						18	9,000	円/㎡
1	基本區	的事項																			
(1)	価格	寺点	<u> </u>	平成 28年	7月 1	日 ((4) 鑑定	E評価E	3		平成	之 28年	年 7月	4日			28年		1	50,000	円/m²
(2)	実地記	調査日	平	成 28年	6月 27	日 ((5) 価格	各の種類	Į		正常個	插格			線		5又は倍 率種別	李			倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地	としての	鑑定評値	西				,											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		f在及び地番 住居表示」		神戸市長 「腕塚町	長田区腕 丁7 — 1		丁目 4	4番2	外						②地積 (㎡)		10	1)	_	令上の	規制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	型の土地	他の利	用の	⑥接面	道路 (の状況	処	供給理施		更な交 近の状	通施設 況	との	(7	近隔 (80,3 準隙 の他)	00)
		1:1.2	店舗兼S3F			兼住宅	この中に	層の店に一般 る商業	住	南東8㎡	n市道		ガ	道ス水	JR新 650m	長田					
(2)	①範	囲	東	30 m、	5 7	0 m. ī	南	30 m	、北	2	20 m	2標	票準的值	吏用	中低層	の店舗	#住宅信	并用地			
近 隣	3標	準的画地の	形状等	間口:	約	9.0 r	n,	奥行	約	11.0	0 m,	規	見模		100	mf程	建度、	形状	ほぼ長	麦方形	
地域	④ 地	」域的特性	特記	特にな	:11			街	8	m市道			交通	J F	R新長田	駅		法令	近	商(80,	300)
-24			事項					路					施設	用ノ	方 650m			規制		中的	
		!域要因の 来予測	店舗兼と予測	_ ' 住宅の中 する。地	に一般に価は横	住宅が注 這い傾[混在す 句で推	る古く 移する	から	の商店	街でま される	5る。 5。	地域要	要因に	特別な	変化に	はなく、	当面は	は現状を	を維持す	けるもの
(3) 1	最有效	使用の判定	中低層	の店舗住	宅併用	地							(4) 対		準地の	ない	١				
(5)	濫定評	 価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				191, 00	00 円		個	別的	要因						
(の適用		収益還	元法	収	益価格				134, 00											
			原価法		積	算価格					円	∕ m [*]									
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	円	∕m²									
(6) ī	市場の	特性	需給圏	給圏は、 内に地縁 建物の総	的選好	性をもっ	つ個人	事業者	であ	る。旧	来から	っの商	5店街で	ごあり	、繁華	性がそ	地域であ らや劣る	うる。行うことが	需要者()いら、言	の中心に 需要は弱	は、同一 弱含み。
Ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	賃貸市ででする。	場は成熟 需要者が 視し、賃	してい。 多いと 貸収入	るものの は言え に基づ	の、自 ず、自 く 収益	己所有 用目的 価格を	「地を]での :参考	有効利, 土地取 に、標	用した引が中準地及	と収益 中心で 及び指	生物件が である。 新定基準	バー般 した	的であ がって、 の検討	り、賃 、市場 を踏ま	賃貸収ノ 景の実態 ミえ、錐	、に基っ 点をより 性定評(づく収え り反映 西額を_	益性から している 上記の〕	う意思決 る比準価 通り決定
(8) 公示価格を	現価 集格	① 【八表榜標準地番号		■標準5 田 5-		時 点 修 正		標準化 前正	[地域要 因の比 蛟	⑤個5 要 比 非	因の	の#	象基準 規準価 円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	i 0	.0 地域要因	街路 交通 環境	着 +1.0
を) t:	公示価格	186, 000	円/m	. –	100		100	_	100 98. 6	[10 10	00]		189,	000	"-	画地 行政 その他	ζ	0.0	行政その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準		:田 5-:		時 点修 正		葉準化 第正	_	の比	⑤個5 要區 比草	因の	の I	象基準 比準価 円/r	格内	補	街路 交通 環境	\$ C	1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0	街路 交通 環境	1 +5.0
準を) 対	前年指定	基準地の 302,000		. -	100.7		100	_	100 61. 0]	[10	00]		189,	000	正	画地 行政 その他	ζ	0.0	行政その他	
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等からの検討	①-1対象基 ■継続 前年標準価 ①-2基をある。 ○代表標準地表) ○代表番号 標準地子の	■新規格 格が共通地場合の検 準地	見 189, (也点 (代表	<u>b</u>			③ 価格形成要因の	[地域	设的要因 就要因] 则的要因	カ さ	ぶ、宅	E地需要 いらの商	要の回	減傾向は 復及び であり、 はない。	地価の	。景気)上昇に	は経った。	さかな[っていた	まい。	間にある
			年間	0 %	半年間		%														